

Omistajapolitiikka

Soveltamisala

Omistajapolitiikka on yksi Turku-konsernin johtamisen välineistä. Omistajapolitiikan linjausten lähtökohtana ovat kaupungin kehittämistavoitteet, palvelustrategia sekä Turku-strategian toteutuksen tukeminen. Omistajapolitiikassa otetaan kantaa siihen, mitä Turun kaupunki omistaa, mitä tavoitteita omistuksille asetetaan sekä millä perusteilla omistusta lisätään ostamalla tai perustamalla uusia yhtiöitä. Tällä asiakirjalla ohjataan pääasiassa toiminnallisia konserniin kuuluvia yhteisöjä ja kaupungin rahoittamia tai ohjaamia säätiöitä. Lisäksi määritellään mistä omistuksista voidaan luopua ja millä aikataululla. Hyvän hallinnon eli Corporate governancen periaatteet, esitellään erillisessä asiakirjassa nimeltään Konserniohjeet. Omistajapolitiikka vastaa kysymykseen mitä omistetaan ja konserniohjeet kysymykseen miten omaisuutta hallitaan.

Omistajapolitiikkaa sovelletaan kaupungin suoriin ja välillisiin omistuksiin seuraavilla rajauksilla:

1. maaomaisuuden omistamisen ja käytön strateginen / omistajapolitiittinen asiakirja on Asunto- ja maankäyttöohjelma ja
2. sijoitusomaisuuden hoidon omistajapolitiittiset periaatteet on kuvattu/määritelty asiakirjassa Sijoitustoiminnan periaatteet.

Omistajapolitiikalla määritellään pääasialliset visiotavoitteet ja valtuustokauden toimenpiteet eri liiketoimintojen alueille omistajan näkökulmasta. Siten omistajapolitiikassa esitetään myös keskeisimmät kehityslinjaukset konserniin kuuluvia kunnallisia liikelaitoksia koskien.

Yleiset periaatteet

Omistaminen ei ole kaupungin perustehtävä vaan väline palvelujen järjestämiseksi tai tuottamiseksi. Omistaminen ei voi myöskään olla staatista, vaan sen tarkoituksenmukaisuutta ja organisointitapoja on arvioitava toimintaympäristön muuttuessa säännöllisesti. Koska omistaminen sitoo huomattavan määrän pääomaa, tulee pääoman tehokkaan käytön ja kohdentamisen olla yhtä tärkeää kuin käyttötalouden hallinta. Omaisuuden käytön tehokkuutta on arvioitava edullisuusvertailujen ja eri toimintamallien vaihtoehtoiskustannusten avulla. Tehokkaampi pääoman käyttö johtaa myös käyttökustannusten laskuun.

Kaiken omistamisen perusteena tulee olla omaisuuden käyttö ja hyödyntäminen kaupungin palvelutuotannossa tai muissa kaupungin eikaupallisten tavoitteiden toteuttamisessa sellaisilla toimialoilla, joilla ei ole markkinatoimijoita tai joille ei ole mahdollista luoda lyhyellä aikavälillä markkinoita.

Yhtiöomistuksista saatavan ja kaupungille tuloutettavan tuoton tulisi vastata vähintään rahamarkkinoiden riskitöntä tuottoa lisättyinä toimialan liiketoimintariskillä. Tässä asiakirjassa on asetettu toiminnoittain aikavälille 2009 – 2013 minimituottotavoitteet, joissa on huomioitu liiketoimintariski. Tarkka tuottotavoite ja kaupungille maksettava tuloutus asetetaan vuosittain toiminnoittain talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Kiinteän omaisuuden arvon säilyttäminen edellyttää arviota omaisuuserien kunnosta ja peruskorjaustarpeesta. Kaupungilla on oltava tämän vuoksi ammattitaitoista henkilökuntaa hoitamaan omaisuutta. Asiantuntemusta tarvitaan myös omistuksen hallinnoinnissa ja omistuksesta irtautumisessa/luopumisessa. Asiantuntemusta voidaan vaihtoehtoisesti tai täydentävänä hankkia myös ulkopuolisilta asiantuntijatahoilta.

Päätökset maaomaisuuden jalostuksesta, rakennusten ja verkostojen peruskorjausinvestoinneista ja muusta omaisuuden hoidosta on perustuttava aina taloudelliseen kustannushyötyarviointiin.

Toimintamuodot ja niiden käyttö kaupungin omistajaohjauksessa

Erialaisten juridisten toimintamuotojen ohjaaminen poikkeaa jonkin verran toisistaan. Tästä syystä tulee toimintaa käynnistettäessä tarkkaan harkita, mitä toimintamuotoa kulloinkin käytetään tai toteutetaanko toiminta kaupunkieman sisällä. Juridisen toimintamuodon valinta on yksi osa omistajaohjausta. Seuraavassa on esitelty lyhyesti eri toimintamuodot ja mahdollisuudet niiden käyttämiseen.

Taseyksikkö, liiketoimintayksikkö

Jos toiminta on luonteeltaan sellaista, että se halutaan eriyttää peruskunnan toiminnasta, niin yksinkertaisin tapa on tehdä se taseyksikön avulla. Taseyksikölle on eri kaupungeissa eri nimityksiä ja sitä voidaan kutsua esimerkiksi liiketoimintayksiköksi. Suurin ero bruttoyksiköissä toteutettavaan toimintaan nähden on se, että liiketoimintayksikölle muodostetaan oma tase eli toiminnassa taataan tasejatkuvuus.

Liiketoimintayksikkö on osa emokaupunkia. Kaupunkieman tuloslaskelmaan lasketaan mukaan taseyksikön menot ja tulot riviriviltä, kuten bruttohallintokuntienkin osalta.

Liiketoimintayksikköä ohjataan talousarviossa samantyyppisillä tavoitteilla kuin bruttohallintokuntiakin.

Kunnallinen liikelaitos

Vuonna 2009 Turun kaupungilla on yhteensä 9 uutta kuntalain 10 a luvun mukaista kunnallista liikelaitosta. Näistä neljä on sisäisiä tuottajaliikelaitoksia, joiden tuloista 100 prosenttia tai lähes 100 prosenttia tulee kaupungin muilta toimintayksiköiltä ja joiden toimintaa harjoitetaan vain kaupunkiorganisaation sisäisillä markkinoilla liiketoimintamuotoisesti.

Kuntalain muutoksesta johtuen vuoden 2009 alusta alkaen kunnan liikelaitos -nimeä voi käyttää ainoastaan sellaisista toimintayksiköistä, jotka on erikseen uudelleen perustettu liikelaitoksiksi. Kunta tai kuntayhtymä voi perustaa kunnallisen liikelaitoksen liiketoimintaa tai liiketaloudellisten periaatteiden mukaan hoidettavaa tehtävää varten. Liikelaitoksen perustaminen edellyttää erikseen tehtävää päätöstä. Kuntalaissa ei ole tiukasti määritelty, mitä toimintaa voidaan liikelaitosmuodossa harjoittaa. Kysymystä pitääkin pohtia tapauskohtaisesti toiminnan kehittämisen ja järjestämisen näkökulmasta.

Kaupunkiemon talousarvion sitovuutta osoittavassa tuloslaskelmassa kunnallinen liikelaitos näkyy vain tuloutusten eli peruspääoman korvausten ja sisäisen lainan korkojen osalta. Toisaalta kaupunkia kokonaisuutena arvioitaessa liikelaitosten tuloslaskelman erät yhdistetään rivi riviltä ja yhdistelyssä eliminoidaan edellä mainitut tuloutukset. Tätä kokonaistarkastelua käytetään arvioitaessa kertyviä yli-/alijäämiä ja mahdollista alijäämän kattamisvelvollisuutta talousarvio- ja taloussuunnitelmakaudella. Tilinpäätöstä laadittaessa esim. kaupungin tulosta ja taseen ylijäämiä laskettaessa liikelaitokset katsotaan täysin kaupunkiin kuuluviksi.

Ne eivät myöskään ole erillisiä juridisia yksiköitä vaan kuuluvat kaupungin organisaatioon ja toimivat kaupungin Y-tunnuksen alla.

Kunnallinen liikelaitos saa itse päättää investoinneistaan, jos johtosäännössä ei ole toisin päätetty. Kunnallisen liikelaitoksen toimielin on johtokunta, joka rinnastetaan monessa mielessä osakeyhtiön hallitukseen.

Kaupunginvaltuusto voi kuitenkin kaikissa tapauksissa määrittää liikelaitoksille muitakin sitovia toiminnallisia ja taloudellisia tavoitteita kuin tuloutuksen peruspääomalle. Siten valtuusto voi asettaa liikelaitosten investointivaltuuksille rajat tai päättää sitovasti yksittäisten investointien toteuttamisesta.

Jos liikelaitos harjoittaa liiketoimintaa, niin sitä perustettaessa tulee pohdita toimintaa kilpailulainsäädännön näkökulmasta. Jos liikelaitoksen toimialana ovat palvelut, joilla ei ole erityistä lakisääteistä perustaa ja joita se tuottaa EU:n sisämarkkinoille osallistuen kilpailuun yksityisten toimijoiden kanssa, niin toiminnan pitää olla kilpailuneutraalia verrattuna yksityisiin toimijoihin. Tämä tarkoittaa sitä, että toimintaa pitää harjoittaa kaikilta osin samoin periaattein yksityisten yritysten kanssa. Tällöin liiketoimintaa harjoittavan yksikön pitää voida mennä konkurssiin, sen pitää maksaa voitostaan veroa ja se ei voi rahoituksessaan käyttää julkisyhteisön luottoluokitusta. Tällaisissa tapauksissa toimintaa ei voida harjoittaa liikelaitosmuotoisena vaan se pitää yhtiöittää. Yhtiöittämistä on pohdittava, mikäli:

- toiminta rahoitetaan ainakin pitkällä aikavälillä tulo-rahoituksella,
- palveluja myydään kunnan tai kuntayhtymän ulkopuolelle
- toiminnan hinnoittelu on markkinaehtoista siten, että asiakassuhde on sopimusperusteinen ja asiakkaalla tilaajana on harkintavaltaa

Liikelaitos noudattaa toiminnassaan samoja omistajaohjauksen periaatteita kuin kaupungin konserniin kuuluvat yhteisöt. Kunnallisia liikelaitoksia ohjataan johtokuntatyöskentelyn, kaupunginvaltuuston erillispäätösten, talousarviossa asetettavien toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden sekä sitoutuneelta pääomalta vaadittavan tuoton ja tuloutuksen kautta.

Kuntayhtymä

Kuntayhtymä voidaan perustaa kuntarajojen yli tapahtuvaa yhteistyötä varten. Kuntayhtymä ei ole kaupungin konserniin kuuluva, mutta se yhdistetään kaupungin konsernitilinpäätökseen kuntayhtymäosuuden mu-

kaisessa suhteessa. Kuntayhtymiä ohjataan yhtymän hallitus- ja valtuustotyöskentelyn kautta sekä markkinaohjauksen välinein.

Kuntayhtymän rakenne tulee pitää mahdollisimman yksinkertaisena ja sen tulee keskittyä perustehtäväänsä. Kuntayhtymän omistajaohjaus muuttuu erityisen haastavaksi, jos sen alle muodostetaan erillisiä yhtiörakenteita sellaisille toimialoille, jotka eivät ole kuntayhtymän ydintehtävää.

Yhtymien omistajaohjausta vahvistetaan painottamalla substanssiosaamista yhtymien hallintoelinten jäsenvalinnoissa sekä omistajavalvonnan selkeämmällä kohdentamisella kaupungin hallinnossa.

Osakeyhtiö

Osakeyhtiö perustetaan liiketoiminnan harjoittamista ja pääsääntöisesti liikevoiton tuottamista varten.

Perustamisen edellytyksenä on yleensä:

- että kaupungin lisäksi on mukana muita perustajia tai myöhemmin on suunnitteilla ottaa muita osakkaita mukaan,
- että kaupunki luopuu tehtäväalueen osalta kaupungin oman organisaation hallinnollisesta operatiivisesta ohjausvallastaan,
- että kaupunki on valmis antamaan tehtäväalueelle juridisen, osakeyhtiölain mukaisen itsenäisen vallan ja vastuun eikä edellytä tai vaadi erivapauksia tai muista omistajista poikkeavia oikeuksia,
- että toiminnan yhtiöittämisestä aiheutuvat verotukselliset seuraukset ovat pienemmät kuin yhtiöittämisestä saavutettava taloudellinen hyöty,
- että kaupunki on valmis vastaamaan liiketoiminnan riskeistä sijoittamallaan pääomalla ja mahdollisesti antamallaan takauksilla ja,
- että yhtiön liikevaihto tulee pitkällä aikavälillä pääsääntöisesti kaupungin ulkopuolelta.

Verotuksesta johtuen osakeyhtiömuodossa toimintaa kannattaa yleensä harjoittaa vain, jos toimintamuodolla saadaan mukaan kaupungin ulkopuolisia osakkaita kuten seudun muita kuntia tai mikäli esimerkiksi kilpailulainsäädäntö edellyttää yhtiömuotoista organisaatiota.

Osakeyhtiöitä ohjataan talousarviossa asetettavien toiminnallisten tavoitteiden ja sitoutuneelta pääomalta vaadittavan tuoton sekä yhtiön hallitustyöskentelyn kautta. Omistajaohjausta vahvistetaan omistajavalvonnan selkeämmällä kohdentamisella kaupungin hallinnossa ja kaupunginhallituksen konsernijaoston strategista ohjausroolia tehostamalla.

Säätiö

Säätiö perustetaan yleishyödyllisiin tai sosiaalisiin tarkoituksiin, kuten tukemaan kulttuuria tai tiedettä taikka ylläpitämään museota tai oppilaitosta yhdessä muiden perustajajäsenten kanssa. Perustamisen edellytyksenä on, että

toiminnan päätarkoitus on sosiaalinen ja mahdollinen liiketoiminta on sitä tukevaa yritystoimintaa,

säätiön toiminta perustuu omarahoitukseen, jota voidaan täydentää julkisella tuella ja, että tarkoituksena ei ole välittömän taloudellisen edun hankkiminen säätiölle tai säätiön toimihenkilölle eli voittojen kerääminen on rajoitettua.

Säätiön tarkoitus on tietyn omaisuusmassan hallinnoiminen sääntöjensä puitteissa. Säätiö on lähtökohtaisesti pysyvä. Koska säätiötä ei siviilioikeudessa lueta yhteisöihin, ei sillä ole omistajia, osakkaita tai jäseniä. Näitä omistajaohjausta koskevia linjauksia noudatetaan kuitenkin soveltuvin osin myös säätiöihin.

Säätiöitä ohjataan perustamisvaiheessa sääntöjen laatimisen kautta ja hallitustyöskentelyn kautta. Säätiölain rajoituksista johtuen hallituksen kokoonpanon muuttaminen on rajoitettua. Lisäksi säätiön hallituksen toimintaa valvoo viranomainen, ei omistaja. Tämän vuoksi säätiöiden hallitusten kokoonpanosta ja toimikaudesta päätettäessä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että ohjaustavoite säilytetään.

Säätiö on joustamaton omistamisen tapa; kaupunki luovuttaa säätiölle omaisuusmassan, jota se hallinnoi sääntöjensä puitteissa ilman että kaupungilla on juridisesti merkittäviä keinoja vaikuttaa päätöksenteon ohjaamiseen.

Toimitilaomaisuus

Turun kaupungin palvelutuotannossa käyttämät kiinteät rakennukset ja rakennelmat ovat pääasiassa kaupungin omistuksessa. Kaupungin käytössä on noin 1,1 miljoonaa neliometriä toimitilaa. Kaupungin käytössä olevasta tilasta noin 17 prosenttia on ulkopuolista vuokratilaa. Tilojen omistus jakaantuu osakemuotoiseen omistukseen ja suoraan omistukseen. Käytössä olevista kokonaisneliöistä osakemuotoisesti omistettuja on 7,3 prosenttia ja suoraan omistettuja 75,7 prosenttia. Suhteet ovat melko samat myös muissa suurissa kaupungeissa.

Optimaalista suhdetta toimitilojen hallintamuodoille on erittäin vaikea määrittellä. Kaupunki on tilojen suhteen käyttäjä-omistaja. Kaupunki ei voi toimia puhtaan kiinteistösijoittajan intressillä vaan sen pitää miettiä toiminnan jatkuvuus eri palvelutoimintojen näkökulmasta huomioiden tilojen käytettävyys pitkällä aikavälillä.

Toimitilojen hallinnassa tulee huomioida myös eri hallintamuotojen käytökelpoisuus omistajaohjauksen näkökulmasta. Suoraan omistettujen kohteiden kohdalla hallinnointi on yksinkertaisempaa, kuin yhtiöiden kautta omistetuissa kohteissa. Yksittäisten osakeomistukseen perustuvien toimitilojen omistamisesta asunto-osakeyhtiöissä tulisi omistajaohjauksen näkökulmasta pääsääntöisesti luopua.

Vuokrasopimusten osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota vuokrasopimuksen pituuteen ja siihen kuka kohteessa kantaa kiinteistöriskiä, kuten peruskorjaukset ja jäännösarvoriskiä. Vaikka vuokraaminen on lähtökohtaisesti joustava tilojen hallintamuoto, niin mikäli vuokrasopimuksen juoksuaika on sitovasti sovittu pitkäksi, niin vuokraaminen hallintamuotona muuttuu omistamista jäykemmäksi.

Uusissa toimitilahankkeissa tulisi hankekohtaisesti päättää, mikä hallintamuoto on kiinteistötaloudellisten laskelmien perusteella järkevin. Lisäksi huomioon tulee ottaa vallitseva markkinatilanne kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla.

VISIO

Kaupunki toimii käyttäjäomistajana ensisijaisesti silloin, kun toiminnan arvioidaan jatkuvan samalla paikalla samoissa tiloissa pitkään. Muussa tapauksessa toimitaan vuokratiloissa. Kaupungin omistamat toimitilat vähenevät vuosittain noin 5 prosenttia markkinatilanne huomioiden. Omistuksista luopumisen tarkoituksena on:

Vähentää kaupunkikonsernin velkaa.

Vapauttaa omistuksiin liittyviä pääomia uusien investointien rahoittamiseksi ja lisävelkaantumisen estämiseksi.

Vähentää toimitilojen omistamiseen liittyviä riskejä, kuten peruskorjaus-, korjausvelka- ja hintariskejä.

Luovuttaa tiloja tahoille, jotka voivat kaupunkia paremmin huolehtia esim. historiallisesti arvokkaista kiinteistöistä.

Luovuttaa tiloja, joissa kaupungilla ei ole omaa käyttötarkoitusta tai tarvetta tukea omistuksella ulkopuolisen yhteistyökumppanin toimintaa.

STRATEGISET VALINNAT

Kaupunki omistaa käyttämänsä toimitilat lähtökohtaisesti ainoastaan siinä tapauksessa, että tiedetään toiminnan jatkuvan kyseisessä kiinteistössä kyseisellä paikalla pitkään tai mikäli kyseessä on historiallisesti arvokas kohde, jonka halutaan säilyvän kaupungin omistuksessa. Toimitilaomistuksista voidaan luopua myymällä kohteet institutionaalisille tai yksityisille sijoittajille tai sijoitusrahastoille. Rahastolle myytäessä kaupunki voi joissain tapauksissa jäädä omistamaan kiinteistöjä välillisesti rahaston kautta, mikäli se on taloudellisesti kannattavaa ja kaupunki haluaa käyttää edelleen rajoitettua välillistä ohjausvaltaa kiinteistöissä. Kiinteistöjen myynti rahastoille saattaa edellyttää, että kiinteistöt vuokrataan takaisin kaupungin käyttöön pitkäaikaisin vuokrasopimuksin. Takaisin vuokrauksessa oleellista on kiinteistöjen ja vuokrasopimusten hinnoittelun ohella riskien jako omistajan ja vuokralaisen kesken.

Toimenpiteet:

Kaupungin omistamat toimitilat vähenevät vuosittain 2009 – 2013.

Yksittäisistä asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevien toimitilojen osakeomistuksesta pyritään pääsääntöisesti luopumaan.

Kiinteistöjen myynnistä saadut tulot käytetään kaupungin pitkäaikaisten velkojen takaisin maksuun tai tuotolla rakennetaan ja peruskorjataan kaupungin omistukseen jääviä ja tulevia kohteita.

Kiinteistöjen myyntituottoja voidaan kanavoida myös erillisiin kiinteistörahastoihin, mikäli kaupunki haluaa jatkaa välillisesti kiinteistöjen omistusta.

Kaupungin tuottovaade sijoitetulle pääomalle on sen omistamien ja itse käyttämien toimitiloista osalta 1,7 prosenttia vanhojen kiinteistöjen osalta ja 4 prosenttia uusien tilojen osalta. Tämän tuottovaateen tilalaitos tuottaa vuosittain kaupungille.

Liiketoiminta- ja elinkeinopoliittiset toiminta-alueet ja linjaukset

Liiketoiminta- ja elinkeinopoliittiset toiminta-alueet, joissa kaupungin tulee tietyin edellytyksin olla omistajana mukana, jaetaan toiminnan luonteen mukaan seuraaviin kokonaisuuksiin: Monopoliluonteinen liiketoiminta, asuntoliiketoiminta, elinkeinopoliittinen liiketoiminta ja muu liiketoiminta.

Monopoliluonteinen liiketoiminta

VISIO

Monopoliluonteista liiketoimintaa harjoitetaan kaupungin toimialaan kuuluvassa strategisessa erityistehtävässä, jossa kaupungilla omistajana on ensisijaisesti yhteiskunnallisia toiminnallisia tavoitteita ja toissijaisesti kannattavuustavoitteita.

STRATEGISET VALINNAT

Monopoliluonteisissa toiminnoissa kaupungin tulee olla aktiivinen omistaja, joka määrittelee erityistehtävän sisällön ja merkityksen sekä asettaa toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet yhtiölle kaupungin talousarviossa. Yhtiön johto ja hallintoelimet määrittelevät yrityksen operatiivisen liiketoimintastrategian huomioiden mahdollisen lainsäädännöstä tulevan sääntelyn. Yhtiön liiketoimintastrategian ja kaupungin omistajapoliittisten tavoitteiden yhteensovittaminen edellyttää konsernijohdon ja yhtiön johdon yhteistoimintaa.

Määrävässä markkina-asemassa yritys tai tuote voi merkittävästi vaikuttaa kilpailuun, hintoihin ja toimitusehtoihin markkinoillaan. Omistajaohjauksen kannalta tämä edellyttää perehtymistä markkinoiden sääntelyyn ja viranomaisen ohjaus- ja valvontatoimenpiteisiin markkinahäiriöiden ehkäisemiseksi.

Yhteiskunnallisten tavoitteiden ja markkinoiden sääntelyn takia kaupungin erityistehtävää hoitavien yhtiöiden tulee säilyä kaupungin yksinomistuksessa tai määräysvallassa. Omistuspohjan laajentaminen tulee kysymykseen, kun erityistehtävän merkitys on vähenemässä tai poistumassa tai erityistehtävän voidaan arvioida tehostuvan muiden omistajien mukaantulon tai omistusosuuden kasvun myötä.

Turku konsernin yhtiöiden toiminnoista infrastruktuuriin perustuvia paikallisia ns. luonnollisia monopoleja tai niiden kaltaisia ovat kaukolämpö-, sähkönsiirto-, kaukokylmä, vesijohto- ja viemäriverkkotoiminnot sekä talousveden tuotanto ja jäteveden käsittely.

Toimenpiteet:

Selvitetään yksityiskohtaisesti vesi- ja viemäriverkostojen omistukseen, hallintaan ja operointiin liittyvät toimintamallit osana mahdollisen seudullisen yhtiön valmistelua.

Muodostetaan Turun vesiliikelaitoksesta kuntien omistama vesihuolto-yhtiö, joka operoi vesihuoltoa ja hallitsee verkosto-omaisuutta.

Turun Seudun Vesi Oy:n aloittaessa tuotantotoimintansa puretaan rakentamisaikainen projektiorganisaatio ja resursoidaan yhtiön organisaatio uudelleen vastaamaan optimaalisesti tuotannollisia tarpeita.

Seudullisen vesihuoltokokonaisuuden tulee olla osa Turku konsernia ja kaupungin tulee varmistaa yhtiöistä vähintään nykytasoinen vesihuoltolain määrittämä kohtuullinen tuotto.

Asuntoliiketoiminta

VISIO

Kaupungin harjoittaman asuntoliiketoiminnan tavoitteena on huolehtia riittävän vuokra-asuntokannan olemassa olosta Turun kaupungin alueella. Asuntojen omistaminen ei ole itseisarvo vaan kaupunki toteuttaa asuntopoliittisia valintoja ensisijaisesti kaavoituksen ja markkinatoimijoiden avulla.

STRATEGISET VALINNAT

Kaupungin harjoittamaa asuntoliiketoimintaa selkiytetään. Kaupunki edellyttää kohtuullista tuottoa sijoittamalleen pääomalle asuntoliiketoiminnassa. TVT Asunnot Oy ja Kiinteistö Oy Lehtolaakso fuusioidaan yhdeksi kokonaisuudeksi. Tästä kokonaisuudesta pyritään irrottamaan toimialakonsernin osiksi yhtiöiden omistamat lämpö- ja huoltoyhtiöiden osakkeet, yksittäiset vapaarahoitteiset asunnot, aravarajoitteiset asunnot, korkotuetut asunnot ja muut rajoituksista vapaat asunnot.

Yksittäisistä vapaarahoitteisista asunnoista luovutaan yhtenä kokonaisuutena.

Kaupungin omistamat lämpö- ja huoltoyhtiöiden osakkeet sekä yksittäiset asunto-omistukset siirretään perustettavaan toimialakonserniin.

Kiinteistöosakeyhtiömuotoisten vuokratilojen asuntohuoneistojen myyntiä vuokralaiselle selvitetään.

TOIMENPITEET YHTIÖITTÄIN

TVT Asunnot Oy (kaupungin omistus 100%) ja Kiinteistö Oy Lehtolaakso (kaupungin omistus 100%) fuusioidaan yhdeksi yhtiöksi.

Yhtiöihin sitoutuneen peruspääoman määrää alennetaan ja konvertoidaan kaupungin myöntämäksi lainaksi.

Asuntoyhtiölle myönnettävälle lainalle vaaditaan korko, joka vastaa omapääomaehtoisen sijoituksen tuottoa huomioiden mahdolliset arava-säännösten rajoitukset.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (kaupungin omistus 56,67 %) ylläpitää asumisoikeusasuntoja. Yhtiötä käytetään seudulliseen elinkeinopoliittiseen asuntotuotantoon. Konsernitaseen vieraan pääoman ja liiketoimintariskien keventämiseksi kaupungin omistusosuutta yhtiössä voidaan pienentää yhteistyössä naapurikuntien tai yleishyödyllisten asunto-toimijoiden kanssa.

Turun Ylioppilaskyläsäätiön (53,85 % hallituksen äänivallasta) huolehtii vain opiskelija-asumisesta ja omalta osaltaan opiskelija-asuntojen rakennuttamisesta.

Y-Säätiö (kaupungilla edustus) keskittyy elämän hallinnallista tukea tarvitsevan ryhmän asumistarpeisiin muodostaen yhdessä sosiaalikeskuk-sen, terveysviraston, TVT Asuntojen/Kunta-asuntojen ja kolmannen sektorin kanssa kaupungin elämänhallinnallisen asumisen verkoston.

Kaupungin omistamat asuntoyhtiöt eivät harjoita vuokra-asuntojen uu-distuotantoa ilman erillistä konserniohjetta, joka voidaan antaa joko liike-taloudellisiin perusteisiin tai mahdollisissa markkinahäiriötilanteissa.

Asuntoliiketoiminnasta vaaditaan tuottona kaupungin sijoittamalle omalle pääomalle, kertyneet voittovarot ja aravasäännökset huomioituna, vähintään 12 kk Euriboria lisätynä 3 prosenttiyksiköllä. Vason osalta tämä tuottovaatimus asetetaan ainoastaan kaupungin sijoittamalle omalle pääomalle. Kaupungille tuloutettava osinko asuntoliiketoiminnas-ta päätetään yhtiöittäin talousarvion yhteydessä.

Elinkeinopoliittinen liiketoiminta

VISIO

Kaupunki kehittää elinkeinoja luomalla yritystoiminnan harjoittamiselle hyvät edellytykset osallistumatta itse satamatoimintaa lukuun ottamatta operatiiviseen kilpailtuun yritystoimintaan.

STRATEGISET VALINNAT

Elinkeinopoliittisten yhtiöiden ansaintalogiikkaa pyritään kehittämään, laajentamaan yhtiöiden osakaspohjaa ja pienentämään kaupungin oma-rahoitusosuutta. Tavoitteiden toteutumista seurataan talousarviossa. Turun seudun kehittämiskeskus toimii seudullisen elinkeinopoliitiikan edistäjänä.

TOIMENPITEET YHTIÖITTÄIN

Turku Science Park – konserni (Turku konsernin omistus 96,1 %) Science Park -konsernin kiinteistöomistukset myydään yhtiön toimesta kokonaisuudessaan ja yhtiö sopeuttaa toimintansa uuden toimintamallinsa mukaisesti. Kaupungin talousarviosta tuleva rahoitusosuus yhtiön toimintaan on aleneva. Yhtiön rahoituspohjaa pyritään laajentamaan.

Kaupungin omarahoitusosuuden pienenemiselle asetetaan tavoite talousarviossa.

Pilot Turku Oy:n (kaupungin omistus 66,67 %) omistusosuutta ollaan valmiita pienentämään ja osakaspohjaa pyritään kasvattamaan, mikäli yhtiön toimiala laajennetaan koskemaan kiinteistökehitystoimintaa.

Yhtiö luopuu yleismarkkinointitehtävistä ja mikäli sen toimialaa ei laajenneta, yhtiö keskittyy lähinnä lentoliikenteen kehittämisen suoramarkkinointiin.

Yhtiö vastaa logistisen yritystoiminnan kehittämisestä lentoaseman ympäristössä ja pyrkii etsimään aktiivisesti uusia toimijoita toiminta-alueelleen yhteistyössä kaupungin muiden yksiköiden kanssa. Kaupungin omarahoitusosuuden pienenemiselle asetetaan tavoite talousarviossa.

Koneteknologiakeskus Turku Oy:n (kaupungin omistusosuus 80 %). Yhtiön on perustettu ensisijaisesti koulutuskeskukseksi, jonka päätavoitteena on toimia oppimis- ja kehittämiskeskuksena.

Elinkeinopoliittiseen tarkoitukseen perustetuilta yhtiöiltä ei vaadita tuottoa sijoitetulle pääomalle. Hyödyt realisoituvat hyvänä työpaikka- ja väestökehityksenä. Yhtiöihin sijoitettu pääoma pyritään pitämään mahdollisimman pienenä.

Satamatoiminta

Turun Sataman yhtiöitetään. Tavoitteena on seudullinen satamayhtiö.

Sataman hallitsema maapohja pidetään pääosin kaupungin omistuksessa liiketoimintamuodosta riippumatta.

Energialiiketoiminta

VISIO

Energialiiketoiminta perustuu Turku Energia Oy:n strategian mukaiseen kasvuhakuisuuteen, johon pyritään yritysostoilla ja yhteistyöjärjestelyillä.

STRATEGISET VALINNAT

Turku Energia Oy:tä vahvistetaan alueellisena toimijana ostamalla toimialaa strategisesti tukevia liiketoimintoja ja tarvittaessa hakeutumalla yhteistyöhön strategialtaan yhteensopivien vahvojen kumppaneiden kanssa.

Turun kaupunki ei pidä omassa omistuksessaan erillistä jätteenpolttolaitosta.

Turku Energian tulee pyrkiä hankkimaan lisää energian tuotanto-osuuksia.

Turku Energian tuottoarvon kaupungille on oltava vähintään markkinaarvon suuruinen ja tuloutuksesta päätetään vuosittain viranomaisten

sallimissa rajoissa vähintään alan keskiarvoisen tuoton mukaisesti verotukselliset seikat huomioiden.

Turku Energia panostaa uudistuviin energianlähteisiin ja ympäristömyönteiseen energiaan

Turku Energia kehittää edelleen kaukokylmän tuotantoa.

Edistetään edelleen maakaasun hankkimista alueelle.

Muu yhtiömuotoinen tai yhtiöitettävä liiketoiminta

VISIO

Kaupunki ei harjoita pitkällä aikavälillä liiketoimintaa sellaisilla toimialoilla, jossa on toimivat markkinat ja palvelua on laajasti saatavana. Kaupunki voi harjoittaa liiketoimintaa sellaisilla toimialoilla, jossa on vaarana yksityisen monopolin tai oligopolin muodostuminen. Kaupunki voi harjoittaa liiketoimintaa yhtiömuodossa myös, mikäli se on liiketaloudellisesti kannattavaa ja kaupungin tulonmuodostuksen kannalta perusteltua.

STRATEGIA

Kaupungin tarvitsemat tukipalvelut hankitaan pitkällä ja keskipitkällä aikavälillä pääasiassa kilpailuttamalla ne markkinoilla. Liiketoiminnoista luovuttaessa tulee huolehtia siitä, että toimialalle ei synny yksityistä paikallista monopolia tai oligopolia. Kaupunki voi harjoittaa liiketoimintaa myös, mikäli tavoitteena on hintakontrollin ylläpito (liikennelaitos).

Muun yhtiömuotoisen liiketoiminnan tuottovaateen pitää vastata kyseisen toimialan keskimääräistä tuottovaatimusta, mikäli markkinat toimivat tehokkaasti. Kaupungille tuloutettava osinko päätetään yhtiöittäin talousarvion yhteydessä.

TOIMENPITEET YHTIÖITTÄIN

Myllykoti Oy (kaupungin omistusosuus 100 %). Yhtiö on palveluasumista ja hoivasairaanhoidon tuottava yhtiö. Kaupunki voi luopua omistuksesta vähitellen kokonaan. Yhtiön omistaminen ei ole strategisesti tärkeää kaupungin toiminnan kannalta. Yhtiön kulurakenne vastaa suurelta osin kaupungin oman toiminnan kulurakennetta, eikä se näin ollen ole aito verrokki kaupungille.

Turun Tekstiilihuolto Oy (kaupungin omistusosuus 65,1 %) Kaupunki voi luopua omistuksesta vähitellen kokonaan. Omistusta kehitetään tehostamalla ja laajentamalla toimintaa mahdollisuuksien mukaan. Pesulatoiminta kuuluu kaupungin tukitoimintoihin. Varsinais-Suomen Sairaanhoidopiirillä on etuosto-oikeus myytäviin osakkeisiin osakassopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli omistuksesta luovutaan, tulee huolehtia siitä, että palvelun laatu tulee turvattua eikä pesulatoimintaan muodostu paikallista monopolia.

Liikelaitosmuotoisesti harjoitettava liiketoiminta

Kaupunkikonsernin johto hallinnoi strategista maa- ja tilaomaisuutta ja ohjaa kiinteistö- ja tilaliikelaitoksen operatiivista toimintaa.

Kiinteistöliikelaitos vastaa kadunpitäjänä alueurakoinnin ja investointien kilpailuttamisesta seudullisena verkostoyhteistyönä, isäntäkuntamallilla tai seudullisen isännöintiorganisaation kautta.

Kiinteistöliikelaitos rahoittaa toimintansa ja investointinsa tulorahoituksellaan siten, että tonttiliiketoiminta on selkeästi eriytetty verorahoitteisesta kaupunginhallituksen tilaukseen perustuvasta infrastruktuurin ylläpidosta.

Kiinteistöliikelaitoksen ja tilaliikelaitoksen ylläpitoinvestointien taso pidetään sellaisena, että infrastruktuurin korjausvelan taso ei oleellisesti heikkene.

Seudullista yhteistyötä kehitetään verkostoyhteistyön pohjalta yhteistyötä syventäen.

Talotoimen hankinta-, kilpailutus- ja valvonta-osaaminen keskitetään tilaliikelaitokseen ja rakennusosaaminen kiinteistöpalveluliikelaitokseen.

Asetetaan talousarviossa kiinteistöpalveluliikelaitoksen tuottamille suoritteille asiakashallintokuntien kustannuksia alentavat vuositavoitteet, joiden lähtökohtana on, että sisäiset hinnat ovat kaikilta osin markkinatasolla valtuustokauden loppuun mennessä.

Kaikki tuottajaliikelaitokset arvioidaan valtuustokauden puoleen väliin mennessä liiketoiminta-alueittain taloudellisesta ja tuotannollisesta näkökulmasta ja päätetään, mitä liiketoiminta-alueita kehitetään kohti seudullisia yhtiöitä ja minkä liiketoiminta-alueiden osalta siirrytään kokonaan ostopalveluihin.